

Collegevoorstel

Onderwerp

Vaststelling wijzigingsplan Heijackerstraat
Beesel

portefeuillehouder: Anouk Huijs
cluster/team: Ruimtelijke Ontwikkeling / Ruimtelijke
Ordening
opsteller: Suzanne Driessen
datum vergadering: 7 maart 2023
zaaknummer: 280691

Samenvatting

Dit voorstel gaat over het gewijzigd vaststellen van het wijzigingsplan 'Heijackerstaat (ong.), Beesel'. Op 15 november 2022 heeft u besloten tot de terinzagelegging van het ontwerp van dit wijzigingsplan. Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 1 december 2022 t/m 11 januari 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen tegen het plan ontvangen. Daarnaast heeft de Provincie Limburg in het kader van het wettelijke vooroverleg een reactie gegeven op het plan. Na afweging van deze zienswijzen en vooroverlegreactie adviseren wij u om het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen en bekend te maken.

Voorstel / advies

U wordt geadviseerd:

1. het wijzigingsplan 'Heijackerstraat (ong.), Beesel' met identificatienummer NL.IMRO.0889.BPHeijackerstraat-VA01 gewijzigd vast te stellen en bekend te maken;
2. de raad te informeren over het wijzigingsplan middels de bijgevoegde raadsinformatiebrief.

Beslissing BenW

Toelichting BenW-nota

1. Aanleiding

Op 15 november 2022 heeft u besloten tot de terinzagelegging van het ontwerp van het wijzigingsplan 'Heijackerstraat (ong.), Beesel'. Dit wijzigingsplan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 20 woningen ter plaatse van een deel van de bestaande groenstrook/speelvoorziening aan de Heijackerstraat in Beesel. Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 1 december 2022 t/m 11 januari 2023 ter inzage gelegen.

2. Doelstelling

U neemt een besluit over de vaststelling en bekendmaking van het wijzigingsplan.

3. Uitgangssituatie

De uitgangssituatie is meewerken aan de wijzigingsprocedure. Omdat het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid bevat op basis waarvan de voorliggende woningbouw mogelijk gemaakt kan worden, is het college bevoegd voor de vaststelling van dit wijzigingsplan.

4. Rol gemeente

Op de totstandkoming van het wijzigingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing (zie ook kopje 'Communicatief'). Dit betekent dat u een wettelijk voorgeschreven procedure van participatie volgt. In het voortraject is reeds uitvoerig met de omgeving gesproken. In de door uw college besloten verkavelingsopzet is hier nadrukkelijk aandacht voor geweest.

5. Toelichting

Wijzigingsbevoegdheid

Binnen de geldende bestemmingsplannen 'Bebouwde gebieden Beesel' en 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019' is in artikel 39.5 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 6' voor het betreffende plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op basis hiervan is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemming van de betreffende locatie te wijzigen in de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen', 'Verkeer' en/of 'Groen' indien wordt voldaan aan de in artikel 39.5 genoemde voorwaarden.

39.5 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 6

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 6' het bestemmingsplan te wijzigen in de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen', 'Verkeer' en/of 'Groen', met dien verstande dat:

- a. *de regels in de artikelen 14, 16, 21 en 24 [van het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019'] van toepassing zijn;*
- b. *het stedenbouwkundige inpasbaar is;*
- c. *er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*
- d. *het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;*
- e. *de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of de regionale structuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.*

Aangezien de voorliggende ontwikkeling van maximaal 20 woningen passend is binnen deze wijzigingsvoorwaarden, is een wijzigingsplan voor deze ontwikkeling opgesteld en in procedure gebracht.

Het wijzigingsplan treft u bijgaand aan. Het plan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting met bijlagen. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. Op basis van de plantoelichting en de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling van woningen in het plangebied. Er wordt aan alle

voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voldaan. Het wijzigingsplan maakt maximaal 20 woningen mogelijk, voorziet in een passende bestemming voor de omliggende openbare ruimte en maakt de herinrichting van de resterende groenstrook mogelijk met o.a. ruimte voor groen, spelen en hemelwaterberging.

Op 15 november 2022 heeft uw college besloten het ontwerp van dit wijzigingsplan ter inzage te leggen. Het ontwerp wijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen van 1 december 2022 t/m 11 januari 2023.

Zienswijzen

Gedurende de inzagetermijn zijn twee zienswijzen tegen het ontwerp wijzigingsplan ingediend. Eén zienwijze is afkomstig van een omwonende en één zienswijze is ingediend door een aangrenzend grondeigenaar. Deze zienswijzen zijn beoordeeld en voorzien van een reactie. Een samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop is opgenomen in hoofdstuk 2 van de bijgevoegde Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerp-wijzigingsplan 'Heijackerstraat (ong.), Beesel'. De volledige zienswijzen zijn als bijlagen bij de zienswijzennota gevoegd. De zienswijzen hebben geen inhoudelijke wijzigingen van het wijzigingsplan tot gevolg. De indieners van de zienswijzen worden na besluitvorming persoonlijk geïnformeerd over de gemeentelijke reactie op hun zienswijze en uw besluit.

Vooroverlegreactie Provincie Limburg

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg heeft de Provincie Limburg op 4 en 8 november 2022 haar reactie op het wijzigingsplan kenbaar gemaakt. Samengevat geeft de provincie daarin aan dat de volgende onderwerpen een sterkere onderbouwing vragen:

1. regionale afstemming: omdat sprake is van de ontwikkeling van meer dan 10 woningen dient het plan regionaal afgestemd te zijn;
2. nader onderzoek naar de functionaliteit van het plangebied en de aangrenzende bosrand voor vleermuizen;
3. een beschouwing van de omgang met groene ruimten binnen de dorpskernen in relatie tot het voorliggende plan;
4. het uitbreiden van het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie met de effecten als gevolg van de aanlegfase.

De onderbouwing van bovengenoemde onderwerpen is in het vast te stellen wijzigingsplan verwerkt als ambtshalve wijzigingen. In paragraaf 6.3.1 van de plantoelichting van het wijzigingsplan is beschreven op welke manier de vooroverlegreactie is verwerkt in de planstukken. Hierover heeft tussentijds afstemming plaatsgevonden met de rayonplanoloog van de provincie. De provincie heeft hierdoor geen zienswijze ingediend tegen het ontwerp wijzigingsplan.

Vervolgonderzoeken

In het kader van de planvoorbereiding zijn diverse onderzoeken uitgevoerd in het plangebied. Voor enkele onderzoeksaspecten is geconcludeerd dat nog vervolgonderzoek is benodigd. Deze vervolgonderzoeken betreffen:

1. een archeologisch proefsleuvenonderzoek;
2. een onderzoek naar de functionaliteit van het plangebied en de aangrenzende bosrand voor vleermuizen;
3. een nader bodemonderzoek naar een locatie binnen het plangebied die verdacht is op een verontreiniging met PAK.

Deze onderzoeken zijn nog in uitvoering op het moment van vaststelling van het wijzigingsplan en worden in de loop van dit jaar afgerond. Alvorens de werkzaamheden in het plangebied starten en de woningbouwkavels worden uitgegeven, zullen alle onderzoeken zijn afgerond. In het wijzigingsplan is bovendien planologisch gewaarborgd dat niet eerder gebouwd mag worden, dan nadat uit de onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen meer zijn vanuit de genoemde aspecten. Hiermee is de haalbaarheid van het wijzigingsplan voldoende aangetoond en vormen de nog in uitvoering zijnde onderzoeken geen belemmering voor de vaststelling van het wijzigingsplan.

Gewijzigde vaststelling

Zoals hierboven is toegelicht, hebben de ingekomen zienswijzen niet geleid tot aanpassingen in het vast

te stellen wijzigingsplan. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie is een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. De Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerp-wijzigingsplan 'Heijackerstraat (ong.), Beesel' bevat een opsomming van deze wijzigingen (zie hoofdstuk 3 van de nota). Wij adviseren u het wijzigingsplan met deze ambtshalve wijzigingen vast te stellen.

Het voorliggende plan is passend binnen de gemeentelijke beleidsuitgangspunten en geeft invulling aan de in de vigerende bestemmingsplannen opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast past de woningbouw binnen de gemeentelijke structuurvisie en woonbeleid en het provinciaal beleid (Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg en Omgevingsverordening). Op basis van de toelichting van het wijzigingsplan en de uitgevoerde onderzoeken is geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn vanuit de relevante milieu- en omgevingsaspecten. In het plangebied zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Procedure

Na vaststelling door het college van burgemeester en wethouders wordt het wijzigingsplan opnieuw voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. De bekendmaking van de vaststelling vindt plaats via het Gemeenteblad, de gemeente-info in Puik.nl en onze website. De indieners van de zienswijzen worden persoonlijk geïnformeerd over uw besluit en de reactie op hun zienswijze. De planstukken zijn voor een ieder digitaal in te zien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en analoog via de klantenbalie. Gedurende de periode van terinzagelegging van het vastgestelde wijzigingsplan hebben belanghebbenden de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen het wijzigingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. Visie Blij in Beesel

Op 27 maart 2017 heeft de gemeenteraad de visie 'Blij in Beesel, vandaag, morgen en overmorgen' omarmd. Een visie die nadrukkelijk van de gemeenschap is: de visie geeft het (toekomst)beeld van de inwoners over Beesel weer. Als gemeente gebruiken we deze visie als leidraad in ons dagelijks werk.

Het voorliggende wijzigingsplan maakt woningbouw mogelijk die past binnen de visie en het speerpunt 'fijn wonen' en geeft middels de bouw van diverse woningtypen invulling aan voldoende woningen voor jong en oud.

7. Integrale afstemming

- a. **Collegeprogramma**
De woningbouwontwikkeling aan de Heijackerstraat is passend binnen het Coalitieakkoord 2022-2026 'Bouwen aan onze gemeenschap voor vandaag en morgen' en geeft daarbinnen invulling aan het hoofdthema 'Fijn wonen'.
- b. **Financieel**
De gemeente is eigenaar van de grond. Er zijn geen verhaalbare kosten die een exploitatieplan noodzakelijk maken. Kostenverhaal is niet aan de orde.
- c. **Juridisch**
Het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan staat open voor beroep. Gezien het aantal ingekomen zienswijzen en de aard daarvan wordt niet direct beroep verwacht. Het kan echter nadrukkelijk niet worden uitgesloten dat zij of andere belanghebbenden in beroep gaan tegen het plan.
- d. **Risico's**
Het participatietraject voorafgaand en gedurende de planvorming leert dat er veel tegenstrijdige belangen zijn ten aanzien van de invulling van het gebied. Ondanks een zorgvuldig doorlopen traject bestaat het risico dat tegen het plan beroep wordt ingediend en het plan daarmee vertraging oploopt. Daarnaast zorgt de verdere uitvoering voor de gebruikelijke ontwikkel risico's zoals planschade, kostenstijging en andere onvoorziene omstandigheden.

De grondexploitatie bevat de budgetten op basis van inschattingen. Daarom is een risicoanalyse uitgevoerd. De grondexploitatie "Heijackerstraat" geeft voldoende winstpotentie om de risico's af te dekken.

- e. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)
Het vastgestelde wijzigingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. De bekendmaking van het besluit vindt plaats via het Gemeentebled op Overheid.nl. Tevens vindt bekendmaking plaats via de Gemeente Info op PuikLokaal.nl. Het vastgestelde wijzigingsplan wordt geplaatst op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website. Fysiek wordt het besluit ter inzage gelegd aan de Klantenbalie.

8. Toegankelijkheid

Bij de verdere uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met het aspect toegankelijkheid.

9. Duurzaamheid

De woningen dienen te voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen zoals beschreven in het Bouwbesluit 2012.

Bijlagen

1. Vaststellingsbesluit
2. Wijzigingsplan 'Heijackerstraat (ong.), Beesel', toelichting en regels;
3. Wijzigingsplan 'Heijackerstraat (ong.), Beesel', verbeelding;
4. Bijlagen bij toelichting:
 - a. Beeldkwaliteitplan
 - b. Vooronderzoek bodem
 - c. M.e.r.-aanmeldnotitie
 - d. Archeologisch bureau- en booronderzoek
 - e. Stikstofdepositie-onderzoek
 - f. Verkennend flora- en faunaonderzoek
 - g. Watertoets
 - h. Omgevingsdialoog
 - i. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerp-wijzigingsplan 'Heijackerstraat (ong.), Beesel'
5. Raadsinformatiebrief vaststelling wijzigingsplan Heijackerstraat